

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KŁOBUCKU**  
**z dnia .....r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
w miejscowościach Borowianka i Kopiec - etap II**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020 poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 239/XXVII/2016 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Borowianka i Kopiec, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck uchwalonego uchwałą Nr 52/IX/2015 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 29 kwietnia 2015 r., zmienionego uchwałą Nr 393/XXXVIII/2018 z dnia 20 lutego 2018 r. Rada Miejska w Kłobucku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Borowianka i Kopiec - etap II, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego opracowaniem planu przedstawione zostały na załączniku graficznym do uchwały, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.**

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:2000 zwany dalej rysunkiem planu będący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kłobucku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 3.**

W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak terenów podlegających ochronie;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak terenów podlegających takiej ochronie;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

#### § 4.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **dojazd wewnętrzny** – niewydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 3) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – granica między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, linie te nie dotyczą części obiektów budowlanych takich jak gzymsy, balkony, loggie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, pochylnie i schody zewnętrzne które mogą być wysunięte przed te linie do 1,5 m;
- 6) **plan** – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, uchwały Rady Miejskiej w Kłobucku oraz uchwały sejmiku Województwa Śląskiego;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
- 10) **teren** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery odpowiadają przeznaczeniu terenu;
- 11) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **wysokość zabudowy** – wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość pozostałych obiektów budowlanych liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego, za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

#### § 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Zbiornik Częstochowa;
- 2) linia rozgraniczająca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów z oznaczeniem symbolami liczbowo-literowymi.

#### § 6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz odpowiadający symbol użyty w uchwale oraz na rysunku planu: **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 7.

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia określone w niniejszym paragrafie.

2. Lokalizacja nowych budynków możliwa jest przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Dopuszcza się zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo poza liniami zabudowy z prawem do remontu, przebudowy i nadbudowy przy zachowaniu parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

4. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 2, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów, na których dopuszcza się zabudowę dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

6. Rozbudowa oraz nadbudowa budynków istniejących możliwa jest z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

7. Ustala się stosowanie na elewacji budynków:

- 1) stonowanych oraz pastelowych kolorów;
- 2) materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia, ceramiki, drewna, tynku, szkła lub betonu.

8. Na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, a ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

9. Ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

## § 8.

1. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** obowiązują ustalenia określone w niniejszym paragrafie.

2. Wymóg zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska obowiązuje na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych odprowadzanych zgodnie z przepisami uchwały.

4. Na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących:

- 1) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 2) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

5. Zakazy, o których mowa w ust. 4, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

6. Zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7. Zakazuje się składowania odpadów i magazynowania złomu w granicach obszaru objętego planem.

## § 9.

**W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych** ustala się ochronę terenów położonych

w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 Zbiornik Częstochowa na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

## § 10.

1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) doprowadzenie wody do nowych terenów wyznaczonych w planie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz uwzględnienia wymagań w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej;
- 4) dopuszczenie budowy indywidualnych studni służących zaopatrzeniu w wodę.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu, gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 3) dla ścieków odprowadzanych do kanalizacji wymóg spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczenie gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieruchomościach pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez podmioty uprawnione do stacji zlewni ścieków, do czasu objęcia obszaru pełną obsługą sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszczenie realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzanie do niej wód opadowych i roztopowych;
- 2) nakaz odprowadzania powierzchniowo wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz ich zagospodarowania na działce poprzez infiltrację do gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej;
- 3) w odniesieniu do realizacji nowych dróg nakaz stosowania alternatywnych metod związanych z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 4) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakaz zapewnienia, aby wszelkie rozwiązania z zakresu odwodnienia zabezpieczały czystość odbiorników to jest wód powierzchniowych i gleby, wód podziemnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 3) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem za wyjątkiem terenów chronionych gruntów rolnych;
- 4) dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych o mocy do 100 kW;

6. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę sieci lub poprzez indywidualne zbiorniki na gaz płynny.

8. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł ciepła.

9. W zakresie **melioracji**:

- 1) ustala się ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dopuszcza się wydzielenie **dojazdów wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) 4,5 m w przypadku obsługi jednej lub dwóch działek budowlanych, a w razie gdy dojazd wewnętrzny ma pełnić również funkcje dojścia – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 6 m w przypadku obsługi od 3 do 10 działek budowlanych;
- 3) 8 m w przypadku obsługi ponad 10 działek budowlanych.

11. Dla niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dojazdów wewnętrznych, zakończonych „ślepo” stanowiących dojazd do dwóch lub więcej działek budowlanych, ustala się obowiązek zakończenia ich placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.

12. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc do parkowania** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na jeden wydzielony lokal mieszkalny oraz nie mniej niż jedno miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na jeden wydzielony lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 3) 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na jeden lokal usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup>;
- 5) 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla instytucji finansowych, biur i urzędów, z zastrzeżeniem, że liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 2;
- 6) 1,5 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na jeden gabinet dla przychodni lekarskich, z zastrzeżeniem, że liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 2;
- 7) 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych.

13. W przypadku łączenia kilku funkcji obowiązuje sumaryczna liczba miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji.

14. Ustala się minimalnie 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15, z zastrzeżeniem ust. 15.

15. Dla stref zamieszkania oraz stref ruchu liczba stanowisk postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 11.

1. Ustala się:

- 1) obowiązek spełnienia wymogów zawartych w ustaleniach szczegółowych przy dokonywaniu podziałów działek;
- 2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych we wszystkich budynkach.

2. Parametry działek określone w planie nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi, a także podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

3. Dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.

## § 12.

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1, pkt 2 w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 20°.

## § 13.

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się odbiór odpadów komunalnych i przemysłowych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe

## § 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 7MN ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,6;
- 4) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z § 12 ust. 13, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych, garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

3. W zakresie kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5 ustala się:

- 1) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m dla zabudowy zagrodowej;
- 4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45°;
- 5) obowiązek stosowania stonowanej kolorystyki dachów: odcienie brązu, czerwieni, grafitu lub szarości.

4. Dopuszcza się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz budowy nowej, przy zachowaniu wskaźników i parametrów zabudowy określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) lokalizację placów postojowych, dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej: garaży i zabudowy gospodarczej;

5. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną;
- 3) sumę powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garaży nie większą niż 30 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 4) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 5) stosowanie materiałów i kolorystyki dachów i elewacji jak dla zabudowy mieszkaniowej w ramach jednej działki budowlanej.

6. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy wewnętrzne.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 15.**

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem określa się stawki procentowe służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20 %.

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kłobucka.

#### **§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Kłobucku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Borowianka i Kopiec - etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku stwierdza, że w ustawowym terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Borowianka i Kopiec - etap II wpłynęło ..... uwag do projektu miejscowego planu.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Kłobucku**



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Borowianka i Kopiec - etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Kłobucku określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Borowianka i Kopiec - etap II** przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego i dostosowanie go do ruchu pieszego stanowiących zadanie własne gminy;
  - 2) rozbudowa i ewentualna przebudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych oraz partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Kłobucku**

**Załącznik Nr 4**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Kłobucku**  
**z dnia .....r.**  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Kłobucku**

**Uzasadnienie do uchwały  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
w miejscowościach Borowianka i Kopiec - etap II**

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie **art. 15 ust. 1 pkt 1** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (**t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.**) zwanej dalej ustawą, **w związku z art. 20 ust. 1** ustawy, przedkładam **projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Borowianka i Kopiec - etap II** celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr 239/XXVII/2016 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowościach Borowianka i Kopiec zwanej dalej projektem planu miejscowego. Granice obszaru objętego opracowaniem planu obejmują tereny o łącznej powierzchni około 4,4 ha.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną **w art. 17** ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane **w art. 15 ust. 2**, za wyjątkiem:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak terenów podlegających takiej ochronie;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują powyższe tereny i obszary. W projekcie planu miejscowego nie zawarto ponadto elementów fakultatywnych, wskazanych **w art. 15 ust. 3** ustawy, tj.:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 6) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego **w skali 1:2000**, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu miejscowego;
- 2) rozstrzygnięcie **Rady Miejskiej w Kłobucku** o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie **Rady Miejskiej w Kłobucku** o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck uchwalonej uchwałą Nr 52/IX/2015

Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 29 kwietnia 2015 r., zmienionej Uchwałą Nr 393/XXXVIII/2018 z dnia 20 lutego 2018 r. zwanego dalej Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z **art. 1 ust. 2 – 4** ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w **art. 1 ust. 2** ustawy, polega na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu miejscowego jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w **§ 7 uchwały**;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w **§ 8 i § 9 uchwały**;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w **§ 8 uchwały**;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w **§ 9 uchwały**. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w **§ 10 uchwały**;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów wskazanych w Studium; przeznaczenie pod zabudowę w pierwszej kolejności terenów już częściowo zabudowanych, w miejscach wydanych prawomocnych decyzji administracyjnych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów, i powstaniu konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalono w planie miejscowego linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w **§ 10 uchwały**. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w **§ 12 uchwały**. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W związku z ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, wydanym także w prasie lokalnej i umieszczonym **na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Kłobucku** (w Biuletynie Informacji Publicznej), **wpłynęły 2 wnioski od osób fizycznych i prawnych**

(termin składania wniosków upłynął dnia **19.06.2017** r.). Złożone wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia funkcji terenów na zabudowę mieszkaniową oraz przedłużenia drogi, konieczności odwodnienia jednej z dróg oraz uwzględnienia przebiegu istniejącego rowu melioracyjnego.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także w prasie lokalnej ogłoszenia/obwieszczenia o wyłożeniach projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które każdorazowo umieszczane było na stronie internetowej **Urzędu Miejskiego w Kłobucku** (w Biuletynie Informacji Publicznej). Projekt planu ..... wyłożony został do publicznego wglądu. Podczas każdego z wyłożeń odbyła się dyskusja publiczna oraz umożliwione było składanie uwag.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w **§ 12 uchwały** dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz **§ 8 uchwały** dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w **art. 1 ust. 3 ustawy**, polega na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych jego uchwalenia, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu miejscowego na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ obszar objęty projektem planu miejscowego nie stanowi całości obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury

społecznej zostały wykonane na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w **art. 1 ust. 4 ustawy**, polega na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, miało miejsce uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w **§10 uchwały**;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w **art. 32 ust. 1**, wraz z datą uchwały, o której mowa w **art. 32 ust. 2 ustawy**:

Ocena aktualności studium i planów miejscowych dla gminy jest w trakcie sporządzania.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że .....

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowego będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami o charakterze niefinansowym. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w **art. 17 Ustawy**.

Zgodnie z zapisami **art. 17 pkt 1**, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w **dniu 26 maja 2017 r.** Burmistrz Kłobucka ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając **21 dniowy termin** na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu miejscowego na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły **2 wnioski** złożone przez osoby fizyczne i prawne oraz **13 wniosków** przekazanych przez instytucje

opiniujące/uzgadniające. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, przygotowany został projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane zostały wymagane prognozy. Opracowany projekt planu miejscowego został przedłożony do opiniowania członkom **Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej**, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W związku z przedłożonym projektem planu odpowiedziało **13** instytucji (**9** opiniujących i **4** uzgadniających).

W dniu **29 czerwca 2018 r.** zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami.

W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od **9 lipca 2018 r.** do **8 sierpnia 2018 r.** w **Urzędzie Miejskim w Kłobucku**, w dniu **24 lipca 2018 r.** odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego. Podczas dyskusji publicznej przedstawiono zebrany projekt planu miejscowego, omówiono procedurę formalno-prawną sporządzania planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania uwag. Ponadto omówiono procedurę rozpatrzenia uwag. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

W projekcie wprowadzono jednak niewielkie korekty przebiegów linii rozgraniczających tereny i porządkowe zmiany w uchwale, dlatego podjęto decyzję o ponownym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

Uwzględnienie uwag nie wymaga ponowienia czynności opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach **od 23 kwietnia 2019 r. do 24 maja 2019 r.** W dniu **23 maja 2019 r.** odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, tj. do dnia **14 czerwca 2019 r.** wpłynęło 6 uwag. Burmistrz Kłobucka rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko. Częściowo uwzględnione zostały 2 uwagi, natomiast 4 uwagi nie uwzględniono ze względu na sprzeczność z ustaleniami Studium i bezzasadność.

## 5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje swoim zasięgiem **obszar miejscowości Borowianka i Kopiec**, w granicach przedstawionych na rysunku planu miejscowego stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały. Projekt planu miejscowego uzupełnia istniejącą strukturę przestrzenną obszaru, dążąc przede wszystkim do jej uporządkowania. W przedkładanym projekcie wskazuje się obszary przeznaczone pod nowe zainwestowanie tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Opisane wyżej rozwiązania są wynikiem realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji zmiany **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kłobuck**. Wszystkim terenom wymagającym zapewnienia dostępności komunikacyjnej została ona zapewniona.

Proponowane zmiany sposobu zagospodarowania przyczynią się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów pod zainwestowanie, ale wprowadzone zostały zapisy ograniczające intensywność zabudowy. Ponadto plan miejscowy spowoduje zwiększenie powierzchni terenów komunikacyjnych, jest to jednak niezbędne w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów.

## 6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.